

PUNTO DI VISTA POLITICHE DELL'ABITARE

## La richiesta di affitto e l'offerta che non c'è

La nuova recessione 2012, con previsioni di caduta del Pil del 2%, colpisce il già traballante mercato immobiliare e accelera il cambiamento nei comportamenti della domanda. Cambiamenti che l'offerta dovrebbe tenere sotto osservazione con maggiore attenzione. La crisi agisce sulla domanda abitativa in vari modi: riduce o annulla la capacità di risparmio; alimenta una grave incertezza; rende difficilissimo se non impossibile l'accesso al credito per ampie fasce della domanda. Inoltre la crisi sta colpendo, come molti indicatori ci dicono, i giovani e quindi le giovani coppie, coloro che nel linguaggio tecnico dei fabbisogni abitativi si traducono in «domanda primaria». La risposta all'esigenza abitativa viene trovata più di prima nell'offerta di case in affitto. Ma promotori immobiliari e costruttori sono oggi in grado di rispondere alla domanda di affitto? La domanda di affitto presuppone capacità gestionali che il mercato del «costruisci-vendi ed è finita» non ha. Inoltre un'operazione imprenditoriale che riguarda l'affitto presuppone alcune riflessioni sulla qualità del prodotto edilizio, oltre ai tempi lunghi di rientro dell'investimento. Il problema è che, invece, a parte rare eccezioni, la nuova produzione continua a puntare sulla sola vendita. Anche il patto di futura vendita, o l'antico «riscatto» sono ancora strumenti usati da pochi. Così mentre in Italia contiamo almeno 250/300.000 abitazioni invendute realizzate nel periodo 2007-2011, l'offerta di nuova edilizia in affitto non c'è, o meglio è veramente molto limitata. \*Direttore Cresme  
RIPRODUZIONE RISERVATA

**BELLICINI LORENZO**

**Pagina 9**

(21 dicembre 2011) - Corriere della Sera